בניין אטריום מודיעין

נדל"ן מניב חובק עולם

קבוצת השולם לוינשטין - שבעה עשורים של עשייה משפחתית, התמחות בנדל"ן ובנייה, יציבות ניהולית ואיתנות פיננסית | מיכאלה טל

חברה של קבוצת לוינשטין, מחברות היזמות והבנייה הוותיקות והמוערכות בישראל הוא הרוכב המשתית הנכסים המניבים של הקבוצה, המשך ורחבת פעילותה בהתחום מבני המשרדים ומבנים לתעשיות עתירות ידע ומינוף הניסיון והידע העשיר בשוקים בינלאומיים. ואת תנך ניהול יציב של פי מסנדרטים מקצועיים, מקוריות מחשבתית, אחריות ומחויבות ללקוחות החברה. בחברה מספרים כי יכולתיה הגבוהות של הקבוצה מתבטאות בשיעורי צמיחתה המרשימים, הגדלים באופן עקבי.

קבוצת משולם לוינשטין, אשר נוסדה בשנת 1964 ע"י משולם לוינשטין ז"ל, היתה מהקבוצות המובילות בענף היזמים והבניה בישראל הפועלת גם בחו"ל. פעילות החברה כוללת יזום, בניה ופיתוח של פרויקטים למגורים ובכלל זה גם התחום ההתחדשות העירונית, כנייני משרדים, מבנים למסחר ותעשיה, בניה והשכרת נכסים לטווח ארוך, פעילות כקבלן מבצע וניהול נכסי נדל"ן.

בבעלות קבוצת לוינשטין, מספר רב של בנייני משרדים ומסחר בפריסה ארצית ניחבת ובינהם ניתן למנות את מגדל לוינשטין המפורסם בלב ת"א, מגדל דיסקונט, לילינבלום 28 המעוקם גם הוא בלב ת"א, מתחם המשרדים "הי טק פארק" ביקנעם, פרויקט "אטריום" המצוקם בלב אזור התעשייה החדש והמהמרה של מודיעין ומתחם "חלוצי התעשייה" בחוצות המפרץ ועוד.

כמו כן, לאחרונה ביצעה החברה 2 עסקאות ענק המעידות, לפי גורמים בחברה, על אטרקטיביות הנכסים שלה והתהלותה האחראית הצופה פני עתיד.

לפני מספר שבועות מכרה החברה בעסקה שיא של כ-200 מיליון שקלים בניין משרדים ברחוב הברזל ברמת החי"ל בת"א לשנורירית סין. הבניין שהיה **בבעלות משותפת של קבוצת לוינשטין ורפמה השקעות" שימש שנים ארוכות** כבית חברת קומברס וכלל בניין משרדים בן 6 קומות, 350 מקומות חניה, אולמות, חדרי ישיבות, חדרי הצוגה, חדר אוכל, מקלחות ואודיטוריום. כאמור, נמכר הבניין על כל שטחו **לשגירות סין בישראל עסקה יוצאת דופן בשל** מיקומו הייחודי.

עסקת ענק נוספה שביצעה החברה לפני כחודש, היא עסקה להשכרת בניין המשרדים ברחוב לילינבלום 28 בת"א ל-24 שנים לעמותת Start up Nation central הנמצאת בבעלות המיליארדר פול זינגר, ומנוהלת ע"י יוגין קנדל. תמורת סכום עתק של 6 מיליון שקלים לשנה ובסך כולל של כ- 144 מיליון שקלים ל-24 שנים. בניין המשרדים שהושכר הינו בניין בוטיק שבנייתו הסתיימה לפני כשלוש שנים והוא נמצא בבעלות משותפת של קבוצת לוינשטיין וקבוצת ויס. הבניין שהושכר עד לאחרונה לחברת ironsource הנחשבת לאחת מחברות האינטרנט הפרטיות הגדולות בישראל, כולל 8 קומות מפוארות ומעוצבות בשטח כולל של כ-3,400 מ"ר ברוטו למשרדים ועוד 5 מפלסי חנייה תת קרקעיים עם כ-88 מקומות חנייה. המבנה מודרני ויוקרתי ומהפה ברובו בקירות מסך וזכוכית.

כמה מאפייניה הבולטים של החברה, לפי ראשיה, הם מקוריות מחשבתית ושמירה על יציבות. המרכיב תשואות גבוהות. עוד מראשיתה, אומרים בחברה, היא השכילה לצפות את הגעל

שאולי לוינ, מנכל קבוצת לוינשטין

ולזהות את המקומות "החמים" הבאים. כפי שיוחסה את המשרדים אשר מנחם בגין בת"א כאזור העסקים והמשרדים של תל אביב, ובנתה את מגדל לוינשטין, אחד ממגדלי המשרדים המוכרים והגבוהים במדינה ובהמשך את מגדל בנק דיסקונט הסמוך, ויהווה קבוצת לוינשטין את ההתהוות של יקנעם כבירת ההי טק של הצפון והקימה את מתחם המשרדים "הי טק פארק ביקנעם" בשיתוף עם חברת כ.א.מ אלקטרוניקה, בי ישובית חיום וחברות הי טק מובילות, כדוגמת "שלם חום" חברת "ביוסנס" שהיא חברת בת של תאגיד הענק ג'ונסון אנד ג'ונסון.

יזר נוספת כה מתפתח אזור מכתר ומשרדי הנהנה מביקושים עזים בשנים האחרונות של חברות היזיק. אחסנה שילוח ומשרדים היא מודיעין אזר התעכוכה נמצא בחלקה הצפון מערבי של העיר ונהנה מנגישות מהירה ונוחה מכביש 444, ככיש 431 וכביש 1 בנותש רצמנר 2014 השלימה קבוצת לוינשטין רכישה של 50% מבנין המשרדים " בית אטריום", מבנה בשטח של כ-8,500 מ"ר וכולל 166 מקומות חנייה המאוכלס כולו.

קבוצת משולם לוינשטין, יזונה לא רק כאחת מחברות הנדל"ן והבניה הוותיקות בישראל, אלא גם כחברה משפחתית. את החברה מוביל שאול לוין, בנו של מייסד החברה משולם לוינשטין אשר זכה לתואר יקיר העיר ת"א. בנוי כן, יחד עם שאול לוין שובדים בחברה, אשתו, רחל לוין המשמשת כדירקטורית בחברה, ושלושת ילדיהם. יעל- עורכת דין המשמשת כיועצת משפטית ומנכ"רית החברת הציבורית, אמיר- מנהל מחוז הת"א 38 ויוני מנהלת חוזים ונכסים מניבים בחברה. בנוסף, ויש עובדי החברה עובדים בה עשרות שנים ושותפים מלאים בכל נושאי החברה.

כיום מחזה קבוצת לוינשטין עם עשרות רבות של פרויקטים בולטים בארץ ובעולם. בהבה מספרים כי לכל הפרויקטים מכנה משותף: תכנון מוקדם, בניה איכותית ורמת גימור גבוהה, זאת לצד עמידה בלוחות זמנים מוגדרים ובנוסגרת תקציבית נהונה, בכל התחייבויות הביצוע.

קבוצת משולם לוינשטין, מציינת בימים אלו, שבעה עשורים של פעילות. שבעה עשורים של המקדה על עקרי היסוד של הקבוצה לפי שבאה לידי ביטוי בדוח העסקית וכמעורת הזהות הערכית של הקבוצה: יושרה, הגינות, מקצועיות, והקפדה על קודים עסקיים.

אין ספק, מהנאים בחברה, כי, התוצאה המרשימות ועשרות הפרויקטים המרשימים לאורך שנות פעילותה הרבות, הקנו לקבוצת לוינשטין, מוניטין רב וכיסכו את מעמדה כקבוצת נדל"ן מובילה בישראל בתחומי פעילותה.

מרכז מסחרי שוק סיטי פתח תקווה - רוטשו חסות

ניתוח מגמות איזורי

ממרכזים רפואיים, דרך תוואי הרכבת הקלה ועד יציאה לפריפריה. מומחים ופעילים מצביעים על כמה מהמגמות הבולטות של השנים האחרונות | נעם גל

תוואי הרכבת הקלה

השפעות תקנות החניה החדשים על שוק המשרדים לאורך תוואי הרכבת הקלה

שר האוצר משה כחלון החם לאחרונה על תקני הניה החדשים. התקנים חלים על תוכניות בניין עיר שטרם הונפק להן היתר בנייה, בהן גם תוכניות מאושרות הממוקמות בסמוך לתוואי הרכבת הקלה. התקנים מצמצמים משמעותית את היקף החניות שניתן להקים במסגרת תוכניות אלה, וזאת במטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית להסעת המונים, באופנועים ובאופניים, ובהליכה ברגל ובכך לצמצם את השימוש במכוניות הפרטיות.

התקנים מנדילים את שיקול הדעת של ועדות התכנון עד כה פעלו הוועדות לפי הוראות שנקבעו בתוכנית, ולא היה באפשרותן להקטין או לשנות את מספר מקומות החניה על פי התקנים החדשים. ועדה תכנון תהיה רשאית לקבוע מספר שונה של מקומות חניה מהקבוע בתוכנית המתאר המקומית, לרבות מספר נמוך יותר. התקנים החדשים מגדירים אזורים לפי מרחקם האווירי מתוואי של תחבורה ציבורית עתירת נוסעים (מתע"ן). אזור א', המחמיר ביותר, נמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מהמסילה, אזור ב' נמצא במרחק אווירי של 300 עד 600 מטרים ואזור ג' הוא שטח ביישוב שיש בו מסילה מתע"ן הרחוקה ביקו אווירי של 600 מטרים או יותר.

שינויים דרסטיים חלים על התקן לבניני משרדים. עד היום עמד התקן על חניה לכל 40 מ"ר משרדים. התקן החדש מגביל את כמות החניות באזור א' לחניה אחת לכל 240 מ"ר משרדים, כלומר צמצום של היקף החניות שהיה נהוג עד כה פי 6. לשם המחשה, במרכז עזריאלי בתל אביב, אשר בפתחו יש תחנת רכבת, עומד כיום מספר החניות על 3,300. על פי התקן החדש, היו בו 583 חניות בלבד.

שמאית המקרקעין והמשפטנית, נחמה בוגין: "יזמים וירחטו מלהקים משרדים במקומות שאינם נמצאים בסמוך לאמצעי תחבורה נגישים והמשמעות היא שלהקצי החניה החדשים, תהיה השפעה מכרעת על על מחירי המשרדים והעסקים בעיקר באזורים אשר סומנו בהקנות באזורים א' וב'. לאור המתחה משמעותית במספר החניות אשר יוקצו לשטחי המשרדים, צפויים מחירי החניות ומחירי המשרדים "צמודי" החניה, להתקיע שוקים. כבר היום מי שמעוניין לרכוש חניה במרכז תל אביב ישלם כ-300 עד 300 אלף שקלים במחיצע והפער בין מחיר משרד עם חניה למשרד ללא חניה מגיע ליותר ממצי מיליון שקלים. לא רק בתל אביב, מצוקת חניה היגה תופעה הולכת וגוברת בערים רבות ולכן ניתן ביורושלים, במרכז העיר או בשכונת רחביה, העלה חניה כ- 100 אלף שקל וכפרויקטי היוקרה עד כ 300 אלף ש"ח. בפתח תקוה או בודולן יבראשון לציון, מחיר חניה צמודה החל ב 50 אלף שח ועד 100 אלף שקל, יבערי בשרון: רמת השרון, הרצליה ועוד, כאן מדיבר על מחיר שבין 50 ועד 200 אלף שקלים. צמצום מספר החניות יביא לכך שיזמים יתחילו לבצע התמחורות של מספר החניות הנדרשות לכל המרכה במחיר ישרכה של החניה יקלה משמעותית.

השינויים בתקן החלים על הוכניות מאושרות

שעל בסיסן נערכו עסקאות נדל"ן, גורמים לשינוי שווי המגרשים. כך למשל, המגרש שאפריקה ישראל ומליסרון רכשו מהמדינה בספטמבר 2015 תמורת 578 מיליון שקל, בפינת הרחובות ליאונרדו דה יינצ'י והארבעה בתל אביב, על המגרש מהוכנן לקום מגדל משרדים בהיקף 72 אלף מ"ר, 4,000 מ"ר שטחי מסחר, אלא שהסכום ששילמו החברות התבסס על תוכנית בניין עיר קודם בניסת התקנים החדשים, ומי שהכריע לגבי מספר החניות תהיה עיריית תל אביב.

גם עסקאות של השכרת משרדים ירשמו משמעותית. עסקאות של השכרות קטנות ונופלות על נושא החניה, גם של החברות הגדולות ביותר. אין כמעט מכרז שמרכיב החניה לא היה דרמטי בשיקול הדעת של החברות ששקלו להתמודד בו. מדובר בשינוי בשוק שגם כך נתון לתנודות. נכון שמבחינת עלות בנייה, הקמה של הניון תת קרקעי נעה סביב 100 אלף שקל והחניה כשלעצמה אינה מוטיפה תשואה, אבל כשעסקאות שלמות קמות ונופלות בגלל הניות, יש להן ערך כולל משמעותי שכלל לא ניתן לכמת".

לדברי יוסי מלכה, סמנכ"ל השיווק בטבני גזית, "תל אביב הולכת לשנות את פניה עוד מספר שנים בכל הקשור למשרדים ולמסחר. בימים אלה בניית הסיטי החדש של תל אביב, במע"ר הצפוני, נמצאת בעיצומה והיא עתידה להפוך לאזור שישלב בהוכו מסחר, משרדים ומגורים. היתרון הגדול שכבר היום הופך את המתחם לאחד הפופולאריים בגוש דן, הוא הנגישות התחבורתית, כולל אמצעי התחבורה הציבורית למתחם".

שרון בן צבי, סמנכ"ל שיווק קבוצת לימשטין

נאמה נוין | כיתוב שבור: שי אלי

מיכאל ברימוני, מנכ"ל החברה לפיתוח קיבוץ

רמת החייל, תל אביב

קליניקות ומרכזים רפואיים: תמונת מצב בשוק הרכישה וההשכרה

"בתי רופאים, מרכזים רפואיים וקליניקות פרטיות, הן שוק מניב ההולך וגדל בישראל", מסביר שרן לב ממנכ"ל שיווק בקבוצת סיפרון העוסקת בייזום ניהול והקמה של פרויקטים נדל"ניים למגורים, משרדים ומסחר. "רופאים מומחים, מכינים רפואיים ודומיהם, יעדיפו מיקום בקרבת מתחם או מיקוד מצוינ אחד, בדרך כלל בקרבת מרכז רפואי או בית חולים גדול כשהעדיפות תהיה בדרך כלל למיקום בקרבת עורקי תחבורה ראשיים, מקבצי תחבורה ציבורית ואמצעי נגישות יומיים". דוגמא לכך הוא אזור רמת החייל שתודות למעבר של בית החולים "אסותא" אליו, הפך למבוקש מאד על ידי גורמים מתחום הרפואה המבקשים להתמקם בקרבתו. השפעת המהלך

(למעלה) מגדל המשולש. קבוצת סופרין מפרויקט המרכז 11

נמלה ומשמעותית, גם על מחירי השכירויות וגם על מחירי המכירה של משרדים ומבנים באזור. על פי הערכות עלות השכירות החודשית של קליניקה בבית רופאים או מרכז רפואי באזור תל אביב נעה בין 70 ש"ח ל-90 שקלים למ"ר ועד כ-400 שקלים למ"ר (כ-150 שקלים בממוצע), תלוי בסניפים, באיכות ובמיקום, בקרבתו למרכז רפואי, לעורקי תחבורה וכו'.

קבוצת סופרין והחברה שנהוג מקבוצת ויים העוסקת בין השאר בנדל"ן, ייזום והשבחה של נכסי נדל"ן בארץ ובעולם יאכלסו בקרוב בית רופאים אותו הקימו ענבר קבוצת רכישה שארגנו ברחוב הברזל 11 ברמת החייל. מבניין מתנשא לגובה 7 קומות, תוכנן על ידי משרד האדריכלים יסקי מור בינן והוא משתרע על שטח כולל של 16 אלף מ"ר וכולל קומת מסחר.

לבי, "מאחר והבניין יוקם בסמוך לבית החולים ומרכז הרפואי "אסותא", הוא ייצר ביקוש רב מצד גורמים בענף הרפואה לרכוש ולשכור שטחי משרדים וקליניקות על מנת לקבל פציינטים ולקוחות בפתחם ייעודי, המתוכנן בהתאם ובקרבת המרכז הרפואי. וגמא לכך ניתן לראות במגדל טוב איכילוב ברחוב וייצמן בתל אביב, הצמוד לבית"ח איכילוב וכולל קליניקות רפואיות עבור הרופאים הבאים שנתמכים בשרותי בי"ח".

פתח תקווה

קרית משלון ("רמת סיב")

אזור התעשייה "רמת סיב" נמצא בחלק המזרחי של העיר. שמו ניתן לו עקב ריכוז מפעלי הסיבים ששכנו במקום בעבר. האזור משתרע על שטח של כ-2000 דונם ומפולגים בו מאות חברות ועסקים. ניתן לראות כי חלק גדול מהאזור משמש היום למשרדי הנהלות של חברות גדולות וכמעט לא נותרו בו מפעלים. בעת האחרונה הפך האזור למתחם בילוי גדול של למעלה מ-30 מסעדות, פאבים ובתי קפה. בלב המתחם ניתן למצוא את Y CENTER ("ריכז מזרחי"), שהוקם בשנת 1935 על ידי בתי קפה ומסעדות וה"קסטה" נחנה תנופה רבה לעסקים מסוג זה. ביוזמת אלו מוקם מרכז קניות נוסף בשם outlet shop, על קרקע של 30 דונם, המתוכנן בקונספט ייחודי: מדובר במרכז קולינרי ושירותים הומלכי משרדים לקהילה העסקית וכן לקהל שמתגורר בשכונות הביקוש בסביבה נמוה עוד המתוכנות בכוונה. המרכז ייכנה כמרכז פתוח של 4500 מ"ר מסחר + 2 קומות משרדים, וכ- 1000 מקומות חניה. מעבר לשטחי המסחר, הפתיחה והשוטרת למרכז - בעוד כשנתיים. ייחודו של המתחם בהגדרה הראשונית של הקונספט כי כל בתי העסק במתחם יהיו כשרים.

צמיקה רושן, יועץ לזוגים בעלי נכסים מניבים ומנכ"ל ירושי יזמות והנדסה בע"מ: "המיקום במרכז הארץ בא לשרת אזור גדול שצמא למרכז קולינרי שמתווה מראש בכשר והבאים אליו לא צריכים להתנות לגבי כל חנות וחנות. המתחם ייתן מענה לכל אזור העסקים החדש שיצמח ב 5 השנים הקרובות עם כ 250 אלף מ"ר משרדים בקרית משלון וכן לכלי העסק הקיימים בכר בשם. המרכז פונה לקהילה העסקית והתמהיל שלו כא להתן לה מענה לצרכים היום יומיים. בניגוד לאזורים אחרים שבכר עברו פיתוח מואץ בכון רמה החיל ואזור הבורסה ברמ"ג אזור זה היה הרחבת חרדיים של אזור המרכז עם נגישות גבוהה לציוי התנועה הראשיים. כולל הקו האדום של הרכבת הקלה שמתקם בסמוך אלו ילכו האזור מושך אליו עסקים חדשים שכרם הוא כר בשבר."

בת ים באלטרנטיבה לתל אביב

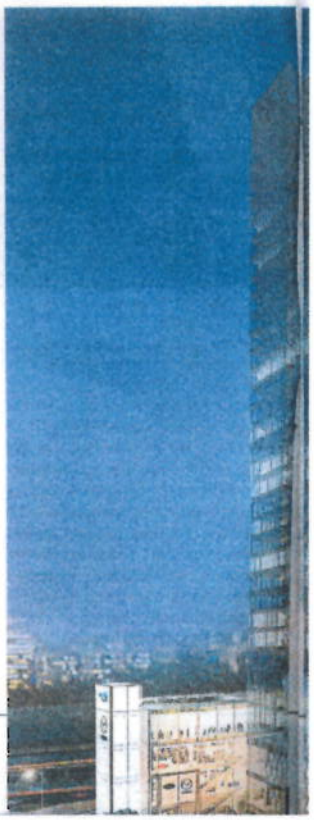
התום המשרדים מצליח לצאת בהדרגה מחוץ לעיר תל אביב ומתוך לגבולות הערים של גוש דן. בשנת 2015 החלה בנייה של 707 אלף מ"ר מסחריים בישראל - עלייה של 80% לעומת 2014, אז הוזלה בנייה של 393 אלף מ"ר מסחרי. מנגד התחלות הבנייה למשרדים רשמו בשנה האחרונה ירידה של 9.3%. בשנת 2015 החלה בנייה של 361.5 אלף מ"ר משרדים ברחבי ישראל לעומת 398.7 אלף מ"ר בשנה קודם לכן.

עוד עולה מהנתונים כי בת ים נושפת בעורפה של תל אביב בתחום המשרדים. העיר השכנה של תל אביב התברגה במקום השלישי אחרי תל אביב לאחר שבשנת 2015 החלה בעיר בנייה של 58 אלף מ"ר למשרדים - רק 1,200 פחות ממל אביב. מדובר בדיוק משמעותי לאיתר שבשנה המקבילה החלה בנייתן של 1,618 מ"ר בלבד.

אחד מהפרויקטים הגדולים בתחום המשרדים והמסחר בבת ים שצפויים לצאת לדרך הוא של חברת מגדלי בת ים מדיסר בניצע העסקים המתחדש של בת ים במתחם העיר. המהווה חלק מרובע "לארק סיטי". התוכנית תכוללת משרדים בהיקף של 60 אלף מ"ר להעסוקה, 8,000 מ"ר למסחר ו-12,380 מ"ר למבני ציבור לפי התוכנית, גובה הבניה יהיה עד 31 קומות מקומת הקרקע בכניסה החעסוקה, עד 5 קומות מקומת הקרקע במבני ציבור.

לדברי אריה בר, מנכ"ל מגדלי בת ים, תבחה את היקף העסקים בשכונת מארק היה המרוקע יציא לשרוע משמעותי של השר מבחינה כלכלית, תבחתית ותשנון את רמת השירותים. בנוי כן, "נוש דן וקוק למרכז עסקים וחדש בחלק הדרומי שלו. המרוקע שילקו יוכל לתת מענה למילוין וחצי השטח בי באזור המתחם נתנה מנגישות גבוהה לציוי התנועה המרכזיים ונשמוך לתנוא הרכבת הקלה. יצירת מתחם עסקים חדש יעודד זם מעבר של הנדלות והאנדיים גדולים ממרכז תל אביב דומה".

החברה בשיתוף פעולה מרה עם ראש העיר כח ים, מנהלת בימים אלו משא ומתן עם גופים גדולים ובעלי שם בינלאומי למעבר למרכז העסקים. ראוי להדגיש כי ראש העיר מר יוסי בכר, נדחם במלוא המרץ למשימה וחשוכה זו לעיר בת ים.



דרום השרון

על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2015 נרשמו התחלות בנייה בהיקף של 13,731 מ"ר למשרדים בערים: הרצליה, רעננה, הוד השרון וכפר סבא. מדובר בצניחה של 64% ביחס לשנה המקבילה - שהייתה שנת שיא. מנגד, בתחום המסחר נרשם זינוק של 52% התחלות בנייה בשרי השרון לעומת שנת 2014. יתרי שהובילה את 2015 בהתחלות בנייה למשרדים באזור השרון היא הרצליה עם התחלות בנייה בהיקף של 6,034 מ"ר. בתחום המסחר זו הייתה כפר סבא עם התחלות בנייה בהיקף של 11,699 מ"ר

לדברי שיא לוצקה מנכ"ל ובעלים של חברת יזום, "היקפי הבנייה הגדולים בתחום המגורים באזור השרון כמו בגליל ים בהרצליה, ניזה זמר ברעננה, שכונת ה-1,200 כהוד השרון, יובילו בסופו של דבר גם לעלייה בהיקפי התחלות הבנייה למסחר ולמשרדים. כיום תל אביב יקרה ביתם להרצליה כך ש-17% בתחום המסחר וכך-2% בתחום המשרדים. אולם, אני מעריך שבשנים הקרובות אנחנו נראה עלייה משמעותית יותר בהתחלות בנייה לגליל מעיב באזור השרון, ותיוצר יותר הדרות. תל אביב מובילה בכל שנה את היקפי הבנייה לגוריון מעיב בישראל, אולם פיזור השטחים והמגורמים באזור השרון יוצר זוגרות גדולות לצאת מהמרכז הצפוף של תל אביב גם לדרום השרון".

ב"א יזום היזם בניין משרדים בן 6 קומות בשטח של כ-4,000 מ"ר. הבניין צפוי להתאכלס בעוד פחות משנתיים. משנ החברה יעבור למשרדים החדשים ובעלי מקצועות הופשיים רבים כמו עורכי דין ורואי חשבון כבר שכרו שטחים בבניין החדש.

צומת לה גארדיה

מי שמגלך היום בכיכר אילה יכול להבחין בבנייה של פרויקט חדש בצידה הצפוני של צומת לה גארדיה. את הפרויקט מקימת חברת ויהניה. בשלב הראשון הבנוה בשיתוף עם חברת דלק נכסים מתכוונים על 30,000 מ"ר מרחפים ושני מבני חצבה יוכיחה של שתוש קומות בשטח כולל של כ-8,000 מ"ר. מבנה אחד שיהווה את נגדל התצוגה והמכירה של מאזדה ופורד (כ-4000 מ"ר) ומבנה שני של BMW ומיני (כ-4000 מ"ר; 1500 מ"ר). בשלב השני של הפרויקט מתוכנן בניין משרדים של כ-40,000 מ"ר ב-32 קומות ובשלב השלישי מתכנת היזם החברה החברה למגדל שישלב מגורים מסחר ומשרדים.

שפר זיו מכל"ל חברת ויהניה מציין כי "פרויקט בפרויקט שיתרום לחזות הצדדי של כל האזור לפרויקט הזה נגישות התחבורתית מעולה גם בשל מיקומו של נתיבי אילון ומחלף לה גארדיה וגם בשל ציר רגלי שיחבר אותו לתחנת הרכבת החבוה. בהתאם לעצמות התכנון המבשוויות בארץ ובעולם אנו מקדמים היום תוכנית של שימוש שימושים בנוסף לנוסף של מגת ליצור מרקם עירוני שוקק חיים בכל שעות היום".

"ציפיה מחוץ לגגוש דו

מיכאל כרסנטי, מנכ"ל פאירם ההנשיה קיסריון, קובע כי המגמה של יציאה מהמרכז הארץ מתחזקת. לדברין, "הנשיה של אישור משמיכה כמו הרצליה או רמת החיל, שהם אטרקטיביים, היא שנגשר להם המקום וכן גם ללקוחות קיימים קשה לצמות. בשקומות אחרים, כמו בעיר, שם למשל הנשיה היא השתלשות של שטחי בילוי ושטחי ציבור בסביבת העסקים מהות נגישה".

לדברין, "אנחנו רואים מגמה ברורה של יותר ויותר חברות, עם הפיזות של הכבישים והרכבות שמגיעה אילון, שהרי המרחק נמדד בזמן ולא בקילומטרים". בראיון אפשר למצוא עשרות מפעלים וחברות מתשנים מגוונים - מנעשיה מסורתית, דרך מרכזים לוגיסטים ועד לתעשיה היי טק וביו טכנולוגיה.

תמיכה בשוק הדיור

נוסכני מסביר כי סארים כאלה מגיעים גם לתיאום הישראלים בסביבה, שכן כ-60% משובדי האזור מתגוררים בישוב הסביבה.

שרון בן צבי, סמנכ"ל השיווק והמכירות של קבוצת משולם לוינשטין מסכימה ומביאה דוגמא נוספת - מיקנעם. "מילות הפתיחה להצלחה הן נגישות וסימנית. נגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים וקצרים אליו. מעמיקה ותרשים ויוצרים בהמשך ביקושים גם למוצרי מגורים. זו הסיבה שבגללה, אורבניק, הפנטסה של תוכנה שכונת מגורים מכיר אחרי העסקה מהגורים. דוגמא קצרוה מכך היא תחנת הגרדיום שתיבנה בעשור האחרון. בביש 6 יצר נגישות אשר משכה אל יקנעם חברות היישק גדולות ומכולות ויזמי אזור גם את שכניהן נמשעה שצי אקסטרי גבוה של משפחתיות".

"חלק זה יצר ביקוש לאזורי מגורים וקרוב של שכונות מגורים חדשות כאשר אנו יזמנו לפני שנים את התהליך הזה. האזור בשיתוף עם כ.א.מ אדקסקיוטיב, את מתחם המשרדים- יזמי טק בארץ ביקנעם בו יושבות היום חברות הי טק מובילות כחברת כ.א.מ אלקטרוניקה. "מלם תים" והברת "ויאסט" שהיא חברת בן של תאגיד ענקי ניזמה אזור גיזמה. כפר בן ולאזר התגידה הגדולה של שכבי החברות והרצון להשקיע בעיר, אנו מקדמים בימים אלו את פרויקט המגורים "לוינשטין בית בוורשל ביקנעם. פרויקט יוקרה של מגורים צמודי קרקע זאת על הגה לסמך מעגה ומתרון מגורים חלם. כך בדיוק נוצרת הסינרגיה בין מחנני תעשוקה למגורים המעניקה יתפיה בינים זכל זה מתוך רקורה נוכחת. נגישות מכתה וחכמה נכון

"ניתן לראות כבר היום מהלך דומה שקורה בעמדיה. אני מאמינה כי עם הפיכולות של תכנת העתק, נראה תנופה בעיר, גן בתחום המיכ וגן במגורים. כפי שנאמנו ביקנעם אז מאשימים גם בעמדה, לפני שנים יזמנו כי היא שוכית קהילן דומה ונכמה לאזור כדבר בתיום במגורים. אנו שומעים יותר עם חברת אנדים וקיבה נרחלי לתקפת האות יחיד ברחוב ישראל במרכז לרעננה לרעננה גם בראשית ואת ההתעודות אנו כבר מרגישים בעמה. כ- 30% מכלל הדירות שנמכרו כבר התמלו. ומרכזנו ע"י הנשכנים מאזרנו האזן. בנוסף מדרום, וגנות צעירים ומשקיעים שהפנימו את הפוטנציאל ואת האפשרות שרכשה העתק הבא לעיר".

מתחם משרדים עסקים נוסף שנדמי לשים אליו לב, קונצנת בן צבי, הוא זה של הנעי מודיעין. חשד שטוקמה מחלה ביעיר שיתל בין תל אביב לירושלים, אומרה עם מכניס רעות, ותצה את רף 80 אלף ואחת מחברים המפתחות בישראל אחד מהעסקה של הנעי. הנמצא בחלקה הצפון מערבי של העיר, נהנה מביקושים ניכים בשנים האחרונות של חברות היישק. אחסנה שיווקה משרדים ואת בשנת נגישות מדרה יותה מכניש 443, בניש 431 ובניש 1 וכך מחמת רכנה בניי המנות מתוך מתיגרה בולם לעכבים מהוץ לעיר.